

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС21-25763 (5)

г. Москва

Дело № А56-85873/2018

26 октября 2026 г.

Резолютивная часть определения объявлена 12 октября 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 26 октября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 апреля 2025 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 ноября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 марта 2026 г. по делу № А56-85873/2018.

В судебном заседании приняли участие Бабин Евгений Анатольевич, Гормина Любовь Борисовна, а также представители:

Бабина Е.А. – Шепилов Владислав Михайлович (по доверенности от 5 июня 2020 г.);

Горминой Л.Б. – Назарова Надежда Евгеньевна (по доверенности от 6 апреля 2026 г.);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Вострикова Елена Сергеевна (по доверенности от 30 апреля 2026 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя публично-правовой компании «Фонд развития территорий», поддержавшей доводы кассационной жалобы, а также объяснения Бабина Е.А., Горминой Л.Б. и их представителей,

просивших в удовлетворении кассационной жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (далее – общество) Бабин Е.А., являющийся бывшим залоговым кредитором, перед которыми на стороне фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (далее – региональный фонд) не возникли обязательства по предоставлению помещений, обратился в суд с уточненным заявлением о взыскании с регионального фонда 7 576 000 рублей компенсации и судебной неустойки в размере 5 000 рублей за каждый день просрочки исполнения судебного акта на основании статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 апреля 2025 г. заявление удовлетворено, на региональный фонд возложена обязанность по выплате Бабину Е.А. компенсации в указанной сумме, а также установлена судебная неустойка в сумме 100 рублей за каждый день просрочки исполнения судебного акта со дня его вступления в законную силу.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 ноября 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 19 марта 2026 г. оставил без изменения определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, региональный фонд просит названные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационную жалобу Бабин Е.А. и Гормина Л.Б. просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 сентября 2026 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом были удовлетворены ходатайства представителей регионального фонда Тарасовой Инны Николаевны, Дербеновой Людмилы Александровны об участии в судебном заседании судебной коллегии путем использования системы веб-конференции (в режиме онлайн). Подключение названных представителей к веб-конференции не состоялось по техническим причинам. При этом представители регионального фонда, осведомленные о невозможности проведения заседания в режиме веб-конференции, просили провести заседание без их участия. В связи с изложенным дело рассмотрено в отсутствие представителей регионального фонда.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях участвующих в деле лиц и их представителей, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, Бабин Е.А. заключил с обществом договор участия в долевом строительстве от 18 сентября 2017 г., по условиям которого общество обязалось не позднее 31 марта 2018 г. построить многоквартирные жилые дома и после получения разрешения на ввод их в эксплуатацию передать Бабин Е.А. нежилое помещение площадью 94,7 кв. метра. Цена договора составила 7 576 000 рублей.

Общество принятые по договору обязательства не исполнило. Решением суда первой инстанции от 18 октября 2019 г. в отношении него открыта процедура конкурсного производства с применением правил о банкротстве застройщиков.

Денежные требования Бабина Е.А. включены в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в четвертую очередь, в том числе 7 576 000 руб. основного долга (внесенная Бабиным Е.А. оплата по договору), как обеспеченные залогом имущества общества, возникшего на основании договора участия в долевом строительстве.

Определением суда первой инстанции от 22 апреля 2021 г. удовлетворено заявление регионального фонда о намерении стать приобретателем прав общества на земельные участки, на которых осуществлялось строительство, с расположенными на них недостроенными объектами, а также прав застройщика на проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию. В качестве встречного предоставления региональный фонд принял на себя обязательства общества перед гражданами – участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв метров.

В связи с передачей предмета залога региональному фонду и прекращением залоговых прав Бабин Е.А. обратился в суд с уточненным заявлением о взыскании с фонда компенсации и судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Возражая по заявлению, региональный фонд полагал, что к спорным отношениям подлежит применению Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 282-ФЗ). По мнению регионального фонда, совокупный размер требований участников строительства до настоящего времени окончательно не определен, поскольку реестр еще дополняется новыми требованиями, расходы на достройку и реализацию также достоверно неизвестны.

Несмотря на это региональный фонд исчислил максимально возможную сумму (К), которая может причитаться Бабин Е.А., по следующей формуле:

$K = (C - P) * 0,6 * D / 100$, где:

С – оценочная стоимость предмета залога на день его передачи региональному фонду: 225 360 000 рублей;

Р – сумма расходов на обеспечение сохранности предмета залога: 3 741 790 рублей;

Д – доля требования кредитора, претендующего на компенсацию, в совокупном размере всех требований залогодержателей переданного региональному фонду предмета залога: 2,01 процента.

К – максимально возможная сумма компенсации: 2 672 715 рублей 61 копейка.

Региональный фонд полагал, что с учетом положений пункта 1 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, до реализации свободных жилых, нежилых помещений в полученных им объектах, окончательного определения всех расходов, связанных с завершением строительства свободных помещений, с их содержанием, охраной и реализацией Бабину Е.А. следует выплатить не более 10 процентов от данной суммы, то есть 267 271 рубль 56 копеек.

Отклоняя довод регионального фонда о преждевременности требования о выплате всей суммы компенсации, суды исходили из того, что многоквартирный дом введен в эксплуатацию 23 декабря 2023 г., а значит, годичный срок, установленный подпунктом «а» пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ, на момент разрешения спора истек.

Суды сослались на непредставление региональным фондом доказательств, подтверждающих понесенные им фактические расходы на достройку, содержание и охрану многоквартирного дома, в связи с чем приняли во внимание сметную стоимость строительства.

Рыночная стоимость достроенного нежилого помещения, ранее причитавшегося Бабину Е.А., как установили суды, составила согласно заключению оценщика 14 226 000 рублей; заложенные в смету расходы на его достройку – 3 888 305 рублей 67 копеек. Положительная разница: 10 337 694 рубля 33 копейки. Указав на то, что данная разница меньше суммы требования Бабина Е.А. по основному долгу, включенной в реестр, суды определили компенсацию в размере основной задолженности, числящейся в реестре (в сумме договорной цены, уплаченной Бабиным Е.А. застройщику за помещение).

Присуждая судебную неустойку, суды исходили из направленности этой меры на стимулирование регионального фонда к исполнению судебного акта, снизив ее размер.

Между тем судами не учтено следующее.

Законом № 282-ФЗ установлены переходные положения о порядке выплаты компенсации бывшим залоговым кредиторам в отношении объектов, переданных федеральному или региональному фондам до вступления в силу этого Закона (для ситуаций, когда решение о защите прав граждан – участников долевого строительства принималось в рамках ранее действовавшего правового регулирования – без учета необходимости проведения расчетов с бывшими залоговыми кредиторами, то есть когда эти расходы не учитывались фондами при принятии указанных решений, не закладывались в их финансовые планы).

Для таких случаев Закон № 282-ФЗ определил как правила расчета предельной суммы компенсации бывшим залоговым кредиторам, так и источники покрытия соответствующих расходов таким образом, чтобы реализация права указанных кредиторов на получение возмещения не парализовала деятельность фондов, и, как следствие, не привела бы к нарушению обеспечиваемых их функционированием прав и свобод граждан – участников долевого строительства.

Так, предельная сумма компенсации согласно пунктам 4 – 6 статьи 5 Закона № 282-ФЗ определяется с использованием метода реконструкции – модели распределения выручки на случай, если бы была осуществлена продажа заложенных земельного участка (права застройщика на него) и расположенного на данном участке объекта незавершенного строительства на торгах в процедуре банкротства (с особенностями, предусмотренными упомянутой статьей).

При реконструкции цена реализации принимается равной оценочной стоимости находящихся в залоге объектов, определенной арбитражным судом для целей передачи имущества региональному фонду. Из этой стоимости вычитается сумма расходов на обеспечение сохранности предмета залога. Тем самым рассчитывается чистая выручка, которая подлежала бы распределению между кредиторами при обычной продаже. Затем вычисляется 60-процентная часть чистой выручки, в распределении которой на основе принципа пропорциональности участвуют все кредиторы – залогодержатели (имея ввиду наличие в пункте 4 статьи 5 Закона № 282-ФЗ прямой ссылки на подпункт 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве).

После этого определяется совокупный размер требований всех залоговых кредиторов (включая граждан – участников строительства, обязательства перед которыми передаются региональному фонду) и доля требования конкретного кредитора, претендующего на получение компенсации, в этом совокупном размере. И наконец, исходя из размера указанной доли кредитора вычисляется предельная сумма компенсации – та часть 60-процентной чистой выручки, которая пришлась бы на упомянутого кредитора при отчуждении предмета залога на торгах.

Таким образом, использованная региональным фондом в отзыве на заявление Бабина Е.А. формула подсчета предельной (максимально возможной) суммы компенсации является методологически верной.

Источники выплаты бывшим залоговым кредиторам компенсации определены законодателем следующим образом:

1) 10 процентов предельной суммы компенсации (далее – гарантированная часть компенсации) выплачивается за счет собственных средств регионального фонда в течение пяти дней со дня вступления в законную силу судебного акта об удовлетворении иска бывшего залогового кредитора (пункт 1 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ);

2) оставшаяся часть предельной суммы компенсации (далее – негарантированная часть компенсации) выплачивается за счет средств, вырученных региональным фондом от реализации свободных жилых, нежилых

помещений в полученных им объектах (когда региональный фонд завершает строительство), за вычетом расходов, связанных с завершением строительства свободных помещений, их содержанием, охраной и реализацией, в пределах этой положительной разности; выплата осуществляется не позднее одного года со дня ввода в эксплуатацию переданного объекта (подпункт «а» пункта 2 части 7 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

В силу прямого указания Закона требование бывшего залогового кредитора о выплате ему негарантированной части компенсации считается погашенным, в частности, если региональный фонд произвел с этим кредитором неполный расчет по причине недостаточности денежных средств, вырученных от реализации свободных помещений (пункт 3 части 11 статьи 5 Закона № 282-ФЗ).

Суды ошибочно отождествили понятия «предельная компенсация» и «источник ее выплаты». Согласно действующему правовому регулированию бывший залоговый кредитор не вправе претендовать на сумму, превышающую предельную компенсацию. При недостаточности же источника выплаты предельной компенсации в пользу кредитора взыскивается та часть суммы предельной компенсации, которая покрывается источником выплаты, но не менее гарантированной части.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае уклонения регионального фонда от представления документов, раскрывающих его чистую выручку от реализации свободных помещений, возражения фонда о недостаточности источника выплаты предельной суммы компенсации следует признать недоказанными. Такая недоказанность влечет за собой взыскание в пользу бывшего залогового кредитора компенсации в предельной сумме, а не в размере, отраженном в реестре требований кредиторов.

В рассматриваемом случае права общества на земельные участки и находящиеся на них объекты переданы региональному фонду до вступления в силу Закона № 282-ФЗ (8 сентября 2024 г.), на день вступления данного Закона в силу спор о размере компенсации не был разрешен судом, поэтому к данному спору подлежали применению положения статьи 5 Закона № 282-ФЗ.

Однако суды предельную сумму компенсации не установили, контррасчет регионального фонда не проверили.

Что касается судебной неустойки, то она не могла быть присуждена по правилам статьи 308.1 ГК РФ по денежному обязательству.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов регионального фонда, в связи с чем на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду надлежит проверить исходные данные для расчета предельной суммы компенсации, в рамках которой

установить причитающуюся Бабину Е.А. сумму, исследовав обстоятельства дела, касающиеся наличия источника выплаты компенсации.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 апреля 2025 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 ноября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 марта 2026 г. по делу № А56-85873/2018 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

судья

И.В. Разумов

судья

С.В. Самуйлов